

解決

Q&A

私たち兄弟は、親の賃貸ビルを共同相続し、遺産分割協議によりこのビルを1人が取得することとなりましたが、この場合、相続開始からの賃料は、だれのものとなりますか？



共同相続

A1

結論として、長兄A氏のご主張は法的には認められません。ビルの賃料は、遺産分割協議の成立までは、共同相続人である貴殿ら兄弟が法定相続分に応じて、3分の1ずつ分割して取得することになります。

そもそも、相続開始の時から遺産分割の成立の時までは、通常、相当な期間が経過します。

が複数いる共同相続の場合について、相続財産は、(相続開始の時から)共同相続人の共有に属すると定めています。しかし他方で、遺産の分割は相続開始の時にさかのぼって効力を生じる(つまり遺産分割により取得した財産は相続開始の時から所有していることとなる)、と定めています。

ここで、本件では、長兄A氏が遺産分割により取得した賃貸ビルは、相続開始の時から所有することとなり、その賃料は、相続開始の時に発生する賃料は、遺産分割の成立以降は長兄A氏のものとなりますが、相続開始の時に発生した賃料については、長兄A氏のものとなります。長兄A氏のように考えられています。すなわち、遺産は、相続人が数人あるときは、相続

開始から遺産分割までの間共同相続人の共有に属するものであるから、この間に遺産である賃貸不動産から生じる金銭債権(賃料債権は、遺産とは別個の財産といふべきであり、各共同相続人がその相続分に応じて分割された債権として確定的に取得するものである。遺産分割は、相続開始の時にさかのぼって効力を生じるが、共同相続人がこのように確定的に取得した賃料債権の帰属は、後になされた遺産分割による影響を受けない。

この場合、遺産分割までの間に生じた賃料は、貴殿ら兄弟が各自3分の1ずつテナントに対して請求できる関係にあります。なお、相続開始から遺産分割までの間に生じたビルの賃料の帰属についても、遺産分割協議の際に決めておくことは可能であり、たとえばこれをご兄弟の誰に属するなど合意しておけば、その場合は、こうした賃料はその方が全部取得できることとなります。

私たち兄弟は、親の相続により不動産を共有名義としていますが、この共有を解消したいと思えます。どうすればよいですか。

Q2

私は、20年以上も前、他の2人の兄弟とともに、親の遺産である不動産を共同相続し、遺産分割の協議によって不動産を相続分に応じて共有とし共有登記をしております。しかし、われ

われ兄弟はすでに高齢者であり、この共有不動産についての各自の共有持分については、次の代において相続でもめるような事態は避けたいと思えます。それに共有持分のままでは、不動産を売却するとか、賃貸す

るとか、の有効活用は至ってしにくいと思えます。こうした場合に、共有物分割請求という制度があること聞きましたが、私らのケースでそれは可能でしょうか。また、どのような方法をとることにようになりますか。

A2

遺産相続が相続人間でもめにもめ「争族」にならないようにしたい。それは昨今多くの人の願いでしょう。そのため、遺産分割の協議の中で、遺産である不動産の分け方については、取りあえずもめないで相続分に

応じて共有とし、共有持分の登記をしようという例も少なくないです。あなた方兄弟のケースがそれでしょう。しかし、共有にしておき

ますと、今後、兄弟のうちの誰かにさらに相続が発生すれば、その人の3分の1の共有持分は更に細分されることになり、代を重ねるごとに際限なく細分化されていくこととなります。そこでどこかでキレイにする必要が出てきます。

その方法として共有物分割請求という制度があります。共有物分割の請求は、時効にかからないので、原則としていつでも可能です。相続から20年以上経過した本件でも可能です。

不動産についての共有物分割の方法としては、大別して、①土地については、分割登記などによる現物

分割、②不動産を特定する者が取得し、その代金を

まず、当事者間で協議して決めますが、協議が整わないときは、裁判所に共有物分割請求の訴訟を提起し、裁判所に分割方法を決定してもらいます。裁判所としては、当事者の①ないし③についての意見、要望を聞きながら、その裁量でよりよい分割方法を決めるわけです。

者からその共有持分を買取ったうえ、他の共有者と共有物分割の交渉(場合により訴訟)をして不動産を取得することを、一つの業としての会社もあるようです。



飯沼総合法律事務所
(東京都中央区)
児玉 譲 弁護士

Profile
東京大学法学部卒業。
昭和62年第一東京弁護士会に弁護士登録。
飯沼総合法律事務所パートナー。
主たる業務分野は不動産取引関係の法務、企業法務、相続・遺言の法務著作権、知的所有権の法務など。